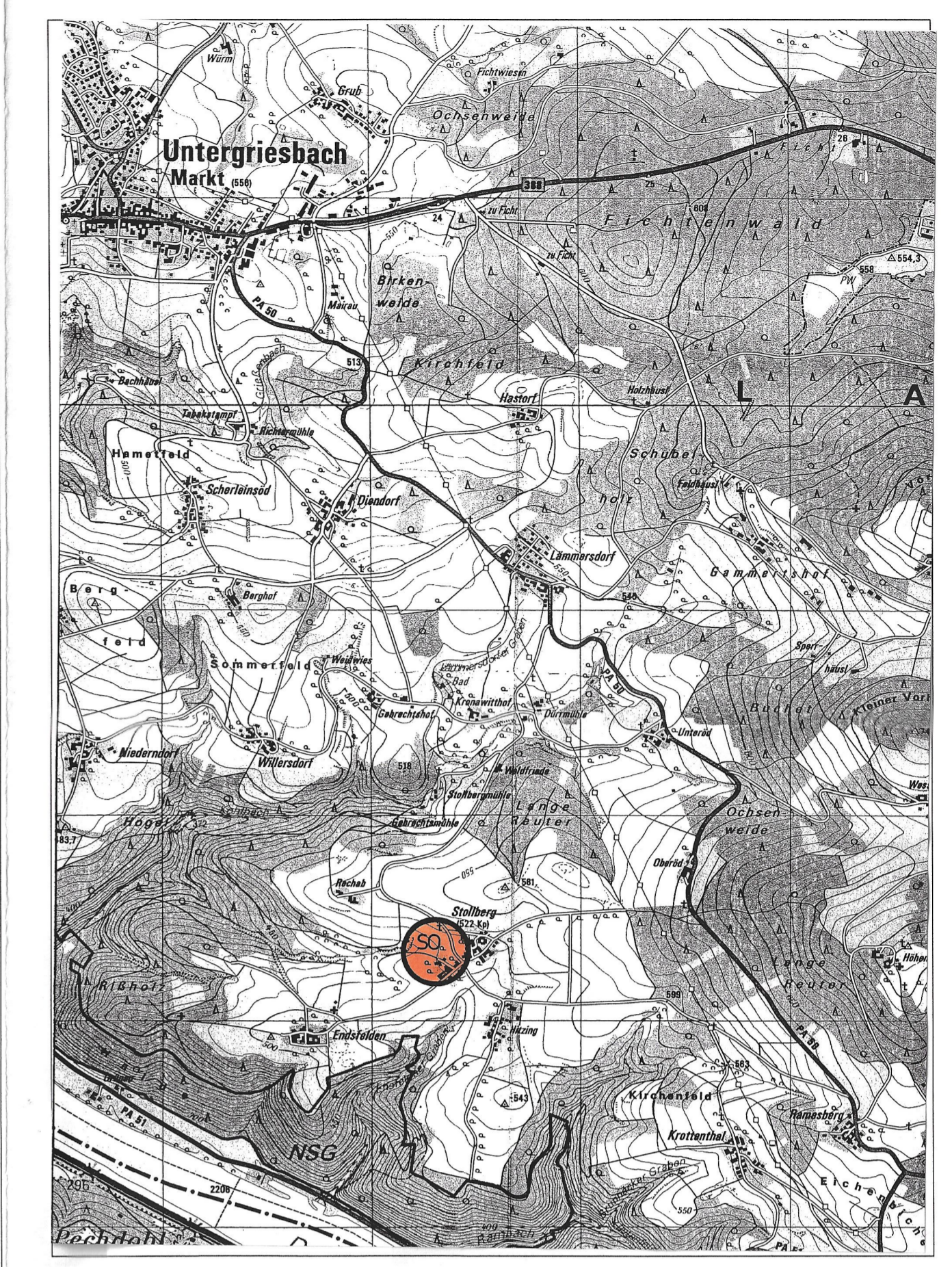


LAGEPLAN M 1:5000



TOPOGRAPH. KARTE M 1:25000

**VERFAHRENSVERMERKE**

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Solarpark Stollberg" stützen sich auf die §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 30 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2111), die Baunutzungsverordnung §§ 1 und 11-23 vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.01.1993, sowie auf die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

- 1. Aufstellungsbeschluss**  
Der Marktgemeinderat Untergriesbach hat in der Sitzung vom 17.03.2005 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Solarpark Stollberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.01.2005 an der Anschlagtafel ortsbüchlich bekannt gemacht.
- 2. vorgezogene Bürger- und Fachstellenbeteiligung**  
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Fachstellenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Solarpark Stollberg" hat in der Zeit vom 03.05.2005 bis 27.05.2005 für die vorgezogene Fachstellenbeteiligung und vom 22.01.2005 bis 20.05.2005 für die vorgezogene Bürgerbeteiligung stattgefunden.
- 3. Auslegung**  
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Solarpark Stollberg" in der Fassung vom 20.05.2005 mit Begründung und Umweltbericht, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, wurde in der Zeit vom 07.07. bis 08.08.2005 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 28.05.2005 an der Anschlagtafel ortsbüchlich bekannt gemacht. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsrat vorgebracht werden können.
- 4. Satzung**  
Die Marktgemeinde Untergriesbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 09.08.2005 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Solarpark Stollberg" gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BauBO als Satzung beschlossen.
- 5. Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB vom 09.08.2005 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsbüchlich am **13.9.2005** durch die Anschlagtafel bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Solarpark Stollberg", Begründung und Umweltbericht, wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Untergriesbach zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Solarpark Stollberg" in Kraft. Über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Solarpark Stollberg", mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung bzw. Anzeige und die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb von zwei Jahren seit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Solarpark Stollberg" gegenüber der Marktgemeinde Untergriesbach geltend gemacht ist (§ 211 und § 215 BauGB).

Untergriesbach, den 13.9.2005  
 Günther Kohl, 1. Bürgermeister

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "SO SOLARPARK STOLLBERG"**  
 — SONDERGEBIET - SO nach § 11, Abs. 2 Bau NVO —

**ENDAUFSCHÜTTUNG**

MARKT UNTERGRIESBACH  
 LANDKREIS PASSAU  
 REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

- |                          |                        |                 |                                     |
|--------------------------|------------------------|-----------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | VERFAHRENSAUFSCHÜTTUNG | ENDAUFSCHÜTTUNG | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | BÜRGERBETEILIGUNG      |                 | <input type="checkbox"/>            |
| <input type="checkbox"/> | ANHÖRUNG T O B         |                 | <input type="checkbox"/>            |

Vorhabensträger:  
 Stollberg, den 10.08.2005

Entwurfsverfasser:  
 Hauzenberg, den 10.08.2005

PLANERSTELLUNG	E.H.	19.07.2005
1. ÄNDERUNG	E.H.	20.08.2005
ENDAUFSCHÜTTUNG	E.H.	10.08.2005

ARCHITEKTURBÜRO  
 LUDWIG A. BAUER  
 AM KALVARENBERG 75  
 91051 HAUZENBERG

L A G E P L A N M 1 : 1 0 0 0

Ludwig A. Bauer  
Dipl.-Ing. Architekt  
Dipl. Wirtschafts-Ing.  
Am Kalvarienberg 15  
94051 Hauzenberg

Tel.: 08586/2051+2052

Fax: 08586/5772

e-mail: architekturbauerobauer@gmx.de



**MARKT  
UNTERGRIESBACH**

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

MIT  
UMWELTBERICHT  
SOWIE INTEGRIERTEM  
**Grünordnungsplan**

**„SO – Solarpark Stollberg“**

MARKT:

UNTERGRIESBACH

LANDKREIS:

PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK:

NIEDERBAYERN

## PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stollberg, den 19.04.2005

geändert: 20.06.2005

.....  
Franz Haselböck

# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

## Nutzungsschablone

Sondergebiet	<b>SO</b>	Anlagen für Sonnenenergie- nutzung	Bezeichnung der Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)	0,26 <small>§11, Abs.2</small>	Th 2,80  Ah 3,20	Traufhöhe von Gebäuden max. 2,80 m max. Höhe von Solarmodulen 3,20 m



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



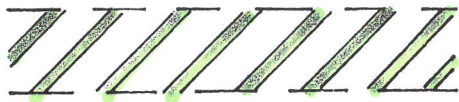
Baugrenze



Gitterzaun, h = 2,50 m



Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

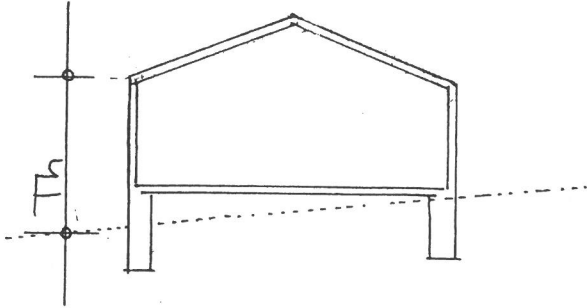


Grünstreifen, Wiese  
mit einmaliger Mahd pro Jahr



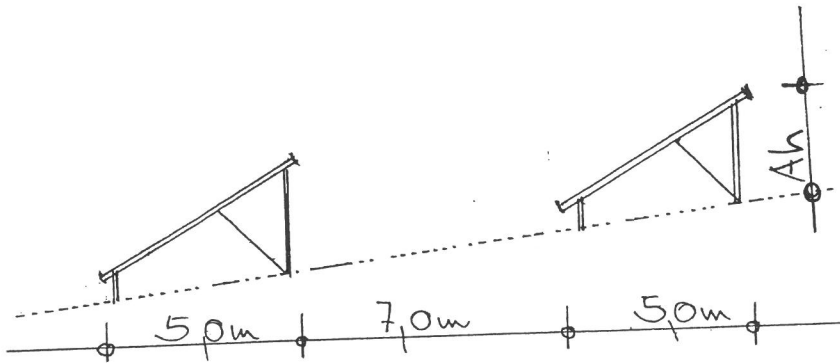
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

## REGELQUERSCHNITTE



- Flach-, Pult- oder Satteldach
- Dachneigung max. 15°
- Gründach möglich
- Traufhöhe (Th) max. 2,80 m ab natürlichem Gelände

Gebäude / Nebengebäude



● Solarmodule, aufgeständert

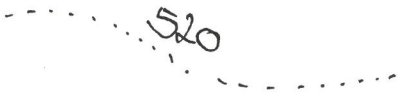
- Tischanlagen aus Metall
- Anlagenhöhe (Ah) max. 3,20 m ab natürlichem Gelände

Solarmodule

# PLANZEICHEN ALS HINWEISE



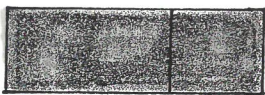
Bestehende Grundstücksgrenze und Grenzsteine



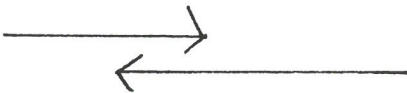
Höhenschichtlinie (entnommen der Top. Karte Bayern des Bayer. Landesvermessungsamtes)

1733

Flurnummer



best. Haupt- und Nebengebäude



Einfahrt / Ausfahrt



vorhandenes Gehölz



neues Nebengebäude



- 1.3 Außenwände von Gebäuden sind als Holzverschalung oder verputzte, mit gedeckten Farben gestrichene Flächen herzustellen.
- 1.4 Die Tischkonstruktionen für die Solarmodule sind aus Metall herzustellen. Die Gründung hat mit Stahlbeton-Einzelfundamenten oder Einzel-Edelmetallfüßen zu erfolgen.
- 1.5 Zufahrten sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wasser-gebundener Decke zu befestigen.

## 2) Werbeanlagen

- 2.1 Werbeanlagen sind nur als Informationstafeln zulässig.
- 2.2 Die Ansichtsfläche vorne darf max. 4 m<sup>2</sup> betragen.
- 2.3 Leuchtreklame, grelle Farben und Wechsellicht sind unzulässig.

## 3) Aufschüttungen, Abgrabungen

- 3.1 Der natürliche Geländeverlauf ist weitestgehend zu erhalten.
- 3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind ausnahmsweise bis zu einer max. Höhenabweichung vom natürlichen Geländeverlauf von 1,00 m zulässig, soweit sie zur Aufstellung der Solarmodule aus technischen Gründen erforderlich sind.
- 3.3 Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.

## 4) Einfriedungen

- 4.1 Einfriedungen sind als Gitterzäune mit einer Höhe von max. 2,50 m zulässig. Die Abstände zu den Grundstücksgrenzen sind im Plan dargestellt.
- 4.2 Einfriedungen sind ohne Sockelmauern herzustellen.

## **5. Abweichende Abstandsflächenfestsetzungen nach Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO**

Der Zaun mit einer Höhe von 2,50 m ist im Westen unmittelbar an der Grenze geplant.

Städtebauliche Begründung nach Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO:

„Ein Maschendrahtzaun von 2,50 m Höhe an der Grenze hat eine ausreichende Belichtung und Lüftung hin zur Seite des Nachbarn.

Aus versicherungstechnischen Gründen ist ein Solarpark mit einem Zaun von 2,50 m auszustatten.

Außerdem hat der Nachbar im Westen seine Biogasanlage bis an die Grenze gesetzt.“

## **6. Textliche Hinweise**

- 1) Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen, sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer sinnvollen Verwertung bei Rekultivierungsarbeiten im Zuge der Baumaßnahme zuzuführen.
- 2) Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem und geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

- 3) Die Streifen zwischen den Solarmodulen sollen als extensive Grünfläche genutzt werden.



## 7. Ergebnisse des Umweltberichtes als textliche Festsetzungen

### 7.1 Kurzfassung Kompensationsberechnung:

Die eigentliche Kompensationsberechnung ist in „Begründung, Erläuterung und Umweltbericht“ ausführlich dargelegt.

#### Hier die Zusammenfassung

Sondergebietsfläche:	6.194,87 m <sup>2</sup>
Aufstellfläche:	4.828,14 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen incl. Waldfläche:	2.915,79 m <sup>2</sup>

#### Ausgleichsmaßnahmen:

- a) Aufwertung der Aufstellflächen: aus bisherigem Maisacker wird extensives Grünland  
4.828,14 m<sup>2</sup>
  
- b) Aufwertung durch neue Feldgehölze um das Baugebiet:  
633,76 m<sup>2</sup>
  
- c) Aufwertung durch artenreiches extensives Grünland  
782,03 m<sup>2</sup>
  
- d) Erstaufforstung Wald  
1.500,00 m<sup>2</sup>

### 7.2 Erläuterung der Ausgleichsmaßnahmen:

Mit den Ausgleichsmaßnahmen wird den Belangen von Natur und Landschaft gegenüber den anderen in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen der Wirtschaft und der Energieversorgung, hier insbesondere durch Verwendung umweltschonender regenerativer Energien, ausreichend Rechnung getragen.

Die neu zu pflanzenden niedrigen Hecken (Qualität: autochone Gehölze o.B., 60-100cm mit 5-8 Trieben) sollten in Anlehnung an die Bestände der umgebenden Begrünung folgende Arten enthalten:

Corylus avellana	Hasel
Prunus spinosa	Schlehdorn

Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster

**Diese Gehölzarten dürfen – wegen Verschattung der Nachbargrundstücke – 3,50 m Höhe nicht überschreiten.**

Die bisher als Acker genutzte Fläche wird in eine extensiv beweidete Grünlandfläche umgewandelt (in eine Dauerweide mit ca. 1,0 GV Schafbesatz). Damit die Fläche nicht verbuscht, ist je nach Vegetationsentwicklung eine gelegentliche Mahd erforderlich.

Das Saatgut für die Grünlandflächen sollte aus Magerrasensorten bestehen. Diese umfangreiche Grünanlage ist einmal im Jahr zu mähen. Die Entfernung des Mähgutes und eine ordnungsgemäße Entsorgung außerhalb des Grundstückes sind zu gewährleisten.

### **7.3 Abstand Gehölzstrukturen von landwirtschaftlichen Flächen:**

Bezüglich Eingrünung ist ein ausreichender Pflanzabstand von mind. 4,0 m gegenüber landwirtschaftlichen Flächen vorzusehen.

### **7.4 Vorbelastungen des Landschaftsbildes:**

Vorbelastungen des Landschaftsbildes liegen nicht vor. Aufgrund der Lage ist die Fläche nicht exponiert und auch nicht von Weitem einsehbar. Es handelt sich um einen zurückhaltenden Süd-Hang.

## **8. Strassenbau**

Sämtliche Erschließungsstrassen bestehen bereits.

Lediglich eine Grundstückszufahrt von 4,0 m Breite soll neu gemacht werden. Die Konstruktion muss so beschaffen sein, daß sie für Schwerlastverkehr geeignet ist.